

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ("**Kommunen**"), och Agaten Projektutveckling AB, org.nr. 559200–1761, ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av del av fastigheten Orminge 37:2

nedan benämnt "**Principöverenskommelsen**"

1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Exploatören har ingått avtal om förvärv av ägare, Orminge Agaten i Nacka AB (org.nr. 559207–1285 ("**Fastighetsägaren**")), till del av fastigheten Orminge 37:2, nedan benämnd "**Exploateringsområdet**". För Exploateringsområdet avses ändrad markanvändning prövas genom framtagande av ny detaljplan, "**Detaljplanen**".

Exploateringsområdets geografiska läge framgår av bilaga 1.

Enligt Exploatörens bedömning i tidigt skede kan ny bebyggelse omfattande cirka 15 500 kvadratmeter ljus BTA bostad möjliggöras inom Exploateringsområdet. Med en ekvivalent lägenhet om 80 kvadratmeter motsvarar det cirka 200 lägenheter.

Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från ovan angivna BTA-uppgifter. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

2 § DETALJPLAN

Exploatören ska träffa ett detaljplaneavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet ska regleras.

3 § MARK FÖR ALLMÄN PLATS, X- OCH Z-OMRÅDEN SAMT ANDRA MARKRESERVAT

Mark inom Exploateringsområdet som enligt Detaljplanen planläggs som allmän plats ska utan ersättning överlätas till Kommunen.

Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, utan ersättning upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rättighet för allmänna ändamål.

Exploatören ansvarar för att bekosta sanerings- och efterbehandlingsåtgärder, inklusive utredningar, provtagningar med mera, avseende mark som Exploatören överför till Kommunen.

4 § ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH EXPLOATERINGSERSÄTTNING

Exploatören ska bekosta om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för och som är nödvändiga för genomförandet av Detaljplanen. Exploatörens kostnadsansvar ska även omfatta erforderliga marksaneringar, rivningar, ledningsarbeten och kostnader för markåtkomst för dessa anläggningar. Kostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägare inom Detaljplanen utifrån nytta.

Standard för de allmänna anläggningarna beslutas av Kommunen.

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning enligt det beslut om exploateringsersättning som gäller vid tidpunkten för ingående av exploateringsavtal enligt § 8 *Exploateringsavtal*. I exploateringsavtalet ska exploateringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande regleras.

Med allmänna anläggningar avses nedan enbart allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för.

Kommunen ska ansvara för att utreda, projektera och bygga ut och/eller bygga om allmänna anläggningar på allmän plats.

För allmänna anläggningar ska exploateringsersättning erläggas för samtliga Kommunens faktiska kostnader (såsom utrednings-, projekterings-, samordnings-, och entreprenadkostnader) som hänför sig till utbyggnaden av anläggningarna. Kommunens interna tid debiteras enligt vid var tid gällande timkostnad. Om Kommunen istället för anställd personal anlitar konsult för Kommunens arbete, ska Exploatören ersätta Kommunens kostnader för detta.

5 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Exploateringsområdets omgivning de kommande åren och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförande av Detaljplanen.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Exploateringsområdet kan behöva ske etappvis.

6 § KOMMUNIKATION

Parterna är överens om att samverka kring information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med planering av Detaljplanen.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin samordnade kommunikation avseende Exploateringsområdet och närliggande utbyggnadsområden. Exploatören ska bekosta del av Kommunens samordnade kommunikation.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom planprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens

myndighetsutövning. Budget och kostnadsfördelning för gemensamma kommunikationsinsatser, d.v.s. utöver de som följer av plan- och bygglagen, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och Exploatören innan de genomförs.

Parterna ska komma överens om budget, vilka åtgärder som ska innehållas och när i tiden dessa ska utföras.

7 § KONSTEN ATT SKAPA STAD

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

Exploatören åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Kommunen på ett nyskapande sätt, och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av Exploateringsområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

8 § EXPLOATERINGSAVTAL

Innan Detaljplanen antas ska parterna träffa exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska fullfölja och ersätta denna Principöverenskommelse samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

9 § ÖVRIGA ÖVERENSKOMMELSER

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

10 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS ÖVRIGA KOSTNADER

10.1 § Kostnader för det fortsatta arbetet

Exploatören ska bära Kommunens kostnader för bland annat utredningar, projekteringsarbete, projektledning, uppföljning, granskning och övrig administration som upparbetas i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Exploateringsområdet och för att parterna ska kunna träffa exploateringsavtal.

Exploatören ska ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader, samt för nedlagd tid enligt vid varje tidpunkt gällande timkostnad. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

Vid upphörande av Principöverenskommelsen enligt § 12 *Giltighet* är Exploatören skyldig att erlagga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

10.2 § Ersättning för Kommunens redan nedlagda kostnader

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens kostnader att ingå Principöverenskommelsen och för det arbete som Kommunen bekostat inför beslut om start-PM. Ersättningen ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

Vid upphörande av Principöverenskommelsen enligt § 12 *Giltighet* är Exploatören skyldig att erlagga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

11 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN

En överlåtelse av Principöverenskommelsen ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Principöverenskommelsen.

12 § GILTIGHET

Principöverenskommelsen ska upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om

- förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen inte vinner laga kraft eller
- avtal enligt § 8 *Exploateringsavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast två år efter Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen.

Exploatören är medveten om att beslut om detaljplan meddelas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och kan komma att överklagas av sakägare. Principöverenskommelsen är inte bindande för miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige vid beslut om detaljplan.

13 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Principöverenskommelsen ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

14 § TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av Principöverenskommelsen ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

* * * * *

Principöverenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Agaten Projektutveckling AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Carl Zetterqvist genom digital signering

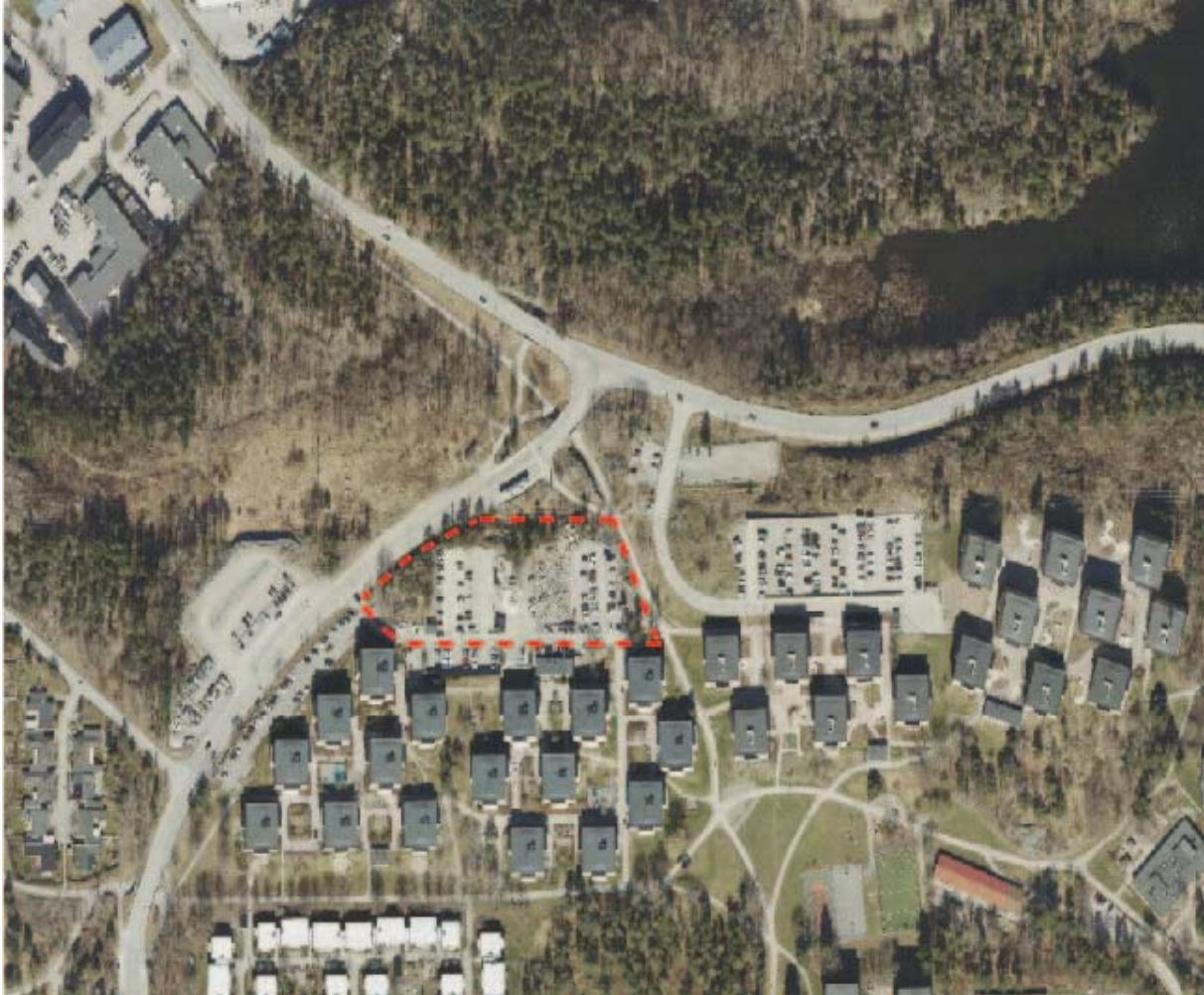
.....
Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområdet

Bilaga 2 Definition ljus BTA

Bilaga 1



Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

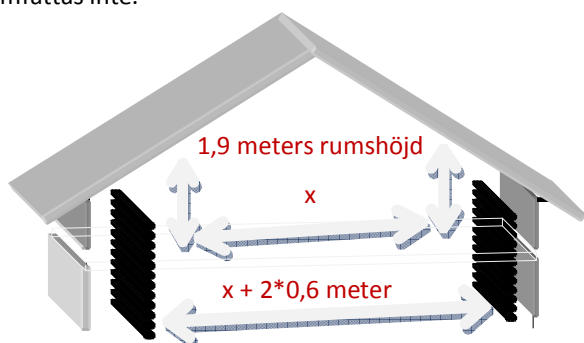
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljus våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



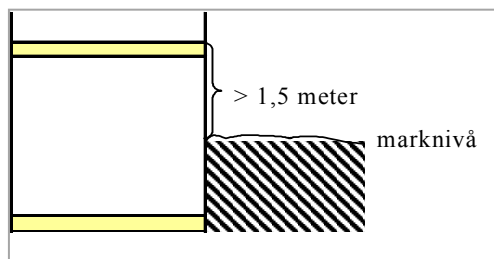
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.



Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.